

## Referat fra generalforsamling den 22. november 2022, afholdt på Højer Hus

Der deltog 37 beboere fra 34 husstande.

Fra administrationen deltog Helle Hansen (HEH) ref. og Jan Mortensen (JMO)  
Formand Yvonne Nielsen bød deltagerne velkommen til årets generalforsamling.

Herefter blev dagsorden behandlet:

### 1. Valg af dirigent

JMO blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.  
Dagsorden blev gennemgået

Stemmetællere: HEH og JMO  
Referent: HEH

Herefter fortsattes med behandling af dagsorden:

### 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formand Yvonne Nielsen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

#### **Foreningen.**

*Dette møde er generalforsamlingen, hvor vi behandler forhold der vedrører den overordnede organisation. I marts 2023 vil der som tidligere blive indkaldt til afdelingsmøde, hvor vi behandler afdelingsanliggender. Der skal vi kigge på afdelingens budget for det kommende år og drøfte vedligeholdelse, råderet og ordensregler mv. Derfor vil jeg gerne anmode om at vi koncentrerer os om foreningen og afdelingen i marts 2023. Under eventuelt kan man selvfølgelig få ordet også hvis der er bemærkninger til driften i afdelingen.*

*Jeg håber på et rigtig godt møde, hvor vi kan holde os til det faktuelle og at alt vil foregå i en ordentlig tone.*

*I regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022, som der nu aflægges beretning for har boligforeningen haft et overskud på 15.806, mod et overskud på 37.647 det foregående år.*

*Vi anser resultatet for tilfredsstillende og er i øvrigt tilfreds med årets drift.*

*Overskuddet i hovedforeningen er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 344.240 svarende til kr. 2.081 pr. lejemålsenhed. Sidste år var tallet kr. 2.181*

*Pr. bolig.*

*Den frie del af dispositionsfonden udgør kr. 495.676 dette svarer til kr. 3.141 pr. lejemålsenhed.*

*Der er sammen med regnskabet og den endelige dagsorden udsendt en fyldig beretning der omtaler en del om økonomien også. Der henvises derfor til punktet fremlæggelse og godkendelse af årsregnskabet.*

*I regnskabsårets løb har der været 24 flytninger, mod 15 i det foregående år. Der skal stadig arbejdes godt for at leje alle boliger ud. Vi har fortsat stor fokus på at holde lejetab på et minimum.*

## Højer Andelsboligforening

*Der er i regnskabsåret desværre konstateret et tab ved lejeledighed og fraflyttere på ca. kr. 148.000. Det tilsvarende beløb udgjorde forrige år ca. kr. 80.000.*

*Trods det at vi har haft lidt flere perioder med ledige boliger ser vi positivt på fremtiden. Vi har læst og hørt om at der indtil 2040 vil være behov for netto ca. 1.000 nye almene boliger i Tønder kommune.*

*Derfor ved vi at der vil være et udlejningspotentiale fremover også. Måske kan der åbnes for at bygge nogle boliger i Højer også. Der kan være tale om et seniorbofællesskab eller lignende. Der er i 2021/2022 optaget 29 nye medlemmer, mod 32 sidste år. Det er dejligt at se at der fortsat er en positiv udvikling i antallet af ny medlemmer.*

*Vi har siden sidste generalforsamling afholdt 4 bestyrelsesmøder et dialogmøde med suppleanter til bestyrelsen.*

*Samtidig kan det nævnes, at vi prøver på at deltage i flest mulige møder som har relevans for boligorganisationen. Vi deltager aktivt i arbejdet i BL kreds 8 (Sønderjylland) Erfagruppen Boliger, som er en gruppe af mindre boligorganisationer der er aktive indenfor afholdelse af kursus for bestyrelser. Der arbejdes også med fællesmøder flere gange om året hvor der drøftes temaer og udveksles erfaringer. Jeg er selv blevet valgt til bestyrelsen i denne gruppe. Vi har et godt samarbejde med kommunen især tilsynet med almene boliger som arrangerer 2 årlige styringsdialogmøder. Det ene er kun for os og det andet er fælles med andre boligorganisationer i kommunen sammen med deltagelse fra kommunen, politikere og embedsfolk. Jeg kan oplyse, at tilsynet har givet udtryk for stor tilfredshed med Højer Andelsboligforening og foreningens arbejde.*

### **Lidt om afdeling 1 herunder kort om regnskab for 2021/22**

*Vores afd. 1 har i 2021/22 haft et driftsoverskud på kr. 120.987 mod sidste år ca. kr. 3.000.*

*Afdelingens ordinære udgifter svarer næsten til budgettet. Renterne i afdelingen er derimod negative med ca. 85 tkr. Denne udgift er et resultat af den samfundsudvikling vi har oplevet i de seneste år. Vi forventer at der er en lille bedring på vej, men ikke noget der vil ændre markant lige med det samme.*

*I øvrigt er der i 2021/22 anvendt 107 tkr. til istandsættelse ved fraflytninger mod 105 tkr. året før.*

*Og der er anvendt 306 tkr. til almindelige vedligeholdelsesarbejder mod tkr. 373 året før.*

*Til arbejder, hvor der er anvendt midler fra henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, er der anvendt 994 tkr. mod 1.859 tkr. året før.*

*Det er stadig bestyrelsens højeste mål at vi gennem god kvalitet og fornuftige priser er i stand til at udleje vores boliger. Vi er i en periode med god udlejning og vil gerne fortsætte denne udvikling. Tomme boliger koster huslejetab og vi vil vel alle helst have mulighed for at bruge pengene til vedligeholdelse og opgradering af boliger end at bruge indtægterne til at dække huslejetab.*

### **Energipriser**

*Det er en uhyggelig udvikling vi har set på energiområdet. Især er varmen i områder der ikke har fjernvarme hårdt ramt af prisen på gas. Vi undersøger om det er muligt der kan etableres alternative opvarmningsmuligheder, men har ikke på nuværende tidspunkt et bud på en løsning der kan være både økonomisk fordelagtig og miljø rigtige løsninger.*

*Vi vil henvise til vores skrivelse der viser hvordan vi kan forholde os til udluftning og opvarmning af boligerne. Vi håber alle på en snarlig normalisering af priserne så vi kan komme tilbage til normal økonomi tiden igen.*

*Uanset hvad så ser vi ind i en periode, hvor væksten i samfundet vil blive bremset op på grund af truende inflation mv. Fra boligforeningens bestyrelse og ansatte vil der sættes alt ind for at imødegå de værste økonomiske trængsler i den kommende tid.*

**Afslutning:**

*Her til slut vil jeg, som det er blevet gjort tidligere, opfordre til at passe godt på jer selv, boliger og områder. Haverne må gerne se så godt ud som muligt, for attraktive områder er med til at gøre det nemmere at tiltrække nye beboere.*

*Husk gerne positiv omtale af boligforeningen – det er skudsmålet der giver mulighed for den bedste reklame også for Højer By.*

*Ligeledes vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Også Hans Jørgen og Dalbo – og ikke mindst jer beboere.*

**Beretning blev herefter sat til debat.**

Det afsatte beløb til vedligehold af boliger blev debatteret, da man mente det afsatte beløb er for lavt. JMO redegjorde for økonomien, og HEH oplyste at der på det næstkommende afdelingsmøde vil blive præsenteret en revideret driftsplan.

Ledige boliger på grund af energiudgifter blev ligeledes debatteret. JMO oplyste at man vil forsøge at holde huslejestigningen, så lav som muligt for at imødesee de store udgifter beboerne har til energi.

**Afklaring:**

Årsberetning er godkendt.

**3. Fremlæggelse af årsregnskab 2021/22 til godkendelse**

JMO gennemgik det udsendte sammentrængte regnskab for 2021/22, der afsluttedes med et overskud på kr. 15.806

Renteudgift er negativ rente af indestående i bank. Det har i det afsluttede regnskabsår været en negativ rente på ca. 0,95 %.

Afdelingen har haft et overskud på ca. kr. 120.000 og henlæggelserne udgør kr. 9.454.000

Der var afklarende spørgsmål, som blev besvaret.

**Afklaring:**

Regnskabet er godkendt. Formand og dirigent underskriver regnskabet på generalforsamlingens vegne.

**4. Fremlæggelse af budget for organisationen**

JMO forelagde budget for 2023/24 til forsamlingens orientering.

Det samlede administrationsbidrag fra afdelingen opkræves jf. budgettet med kr. 791.450, eller en stigning på kr. 2.450 i forhold til de seneste år. Der er således tale om en minimal stigning i administrationsbidraget fra indeværende år til budget for 2023/24.

Under dette punkt blev der spurgt ind til interessen for senior boliger. JMO kunne oplyse der er stor interesse for senior boliger andre steder, og at man pt. arbejder med to seniorbofællesskaber i Røddekro Andelsboligforening.

**Afklaring:**

Budget er taget til efterretning.

**5. Indkomne forslag.**

Der var ikke indkommet nogen forslag til behandling på generalforsamlingen. Der har været indsendt forslag, men forslagsstiller er blevet anmodet om at fremsende forslagene til kommende afdelingsmøde, da der er tale om forslag der skal behandles på afdelingsmøde og ikke generalforsamlingen.

**6. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

På valg er

- Ida Christensen, som modtager genvalg
- Ketty Atzen, som modtager genvalg
- Finn Petersen, som ikke modtager genvalg

Der var følgende forslag

- Kjeld Bossen
- Maibrit Tychsen

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

**Afklaring:**

Efter den skriftlige afstemning blev følgende valgt til bestyrelsen

- Ketty Atzen
- Ida Christensen
- Kjeld Bossen

Herefter består bestyrelsen af:

Lisbeth Norup	valgperiode 21-23
Yvonne Nielsen	valgperiode 21-23
Ida Christensen	valgperiode 22-24
Ketty Atzen	valgperiode 22-24
Kjeld Bossen	valgperiode 22-24

**7. Valg af suppleanter.**

Foreslået på generalforsamlingen

- Maibrit Tychsen
- Annegrethe Clausen

blev foreslået. Der var ikke andre der ønskede at stille op.

Suppleant er herefter:

Maibrit Tychsen 1. suppleant  
Annegrethe Clausen 2. suppleant

## 8. Valg af revisor.

Der var foreslået genvalg af revisionsfirma BDO.

### Afklaring:

BDO er enstemmig valgt.

## 9. Eventuelt.

Gasfyr og udfasningen heraf, samt alternativ opvarmningskilder blev debatteret.

JMO lagde op til at fjernvarme må være målsætningen for Højer Andelsboligforening, hvilket kræver en aktiv borger gruppe der vil arbejde med projektet, som f.eks. i andre mindre bysamfund. Højer Andelsboligforening følger varmeplanen for Tønder Kommune.

De gasfyr der er etableret i afdelingen, er for de flestes vedkommende ikke mere end blot nogle år gamle, og dermed ikke afdraget, hvilket er en udfordring for økonomien.

Der blev stillet spørgsmål til om lokalet var godkendt af brandmyndighederne, til det antal beboer der var med på mødet. Hertil kunne formanden oplyse at lokalet blev bestilt til det antal der var fremmødt.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden – og formanden takkede ligeledes for et godt møde.

sign. Yvonne Nielsen  
Bestyrelsesformand

sign. Jan Mortensen  
Dirigent